

Spett.le SIGNOR SINDACO  
del COMUNE di GALLIERA VENETA

LR

14

COMUNE DI GALLIERA VENETA

Prot.n. 0001298

del 09-02-2011

Uffici: TECNICO

**Oggetto:** Richiesta di Accordo Pubblico-Privato

**Richiedente: BONALDO GIOVANNI, LAZZARETTI SABRINA**

I sottoscritti: Bonaldo Giovanni nato a Cittadella il 30/09/68 e Lazzaretti Sabrina nata a Schlieren (Svizzera) il 11/07/72, entrambi residenti a Cittadella in via Mottinello n°14, in qualità di proprietari degli immobili in Comune di Galliera Veneta NCT foglio 6 mappali 139-1065-1066,

CHIEDONO

alla S.V., di dar seguito ad una proposta riguardante la futura redazione del P.I. di cui al prot. 6202 del 21/06/2010; precisamente di approvare la bozza di Accordo Pubblico-Privato allegata alla presente ai sensi della L.R. 11/2004 art. 6.

Si allega alla presente:

1. Accordo Pubblico.Privato;
2. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
3. Elaborato Planivolumetrico esplicativo;
4. Estratto di Mappa;
5. Dimostrazione titolo richiedente;

In attesa di Vostro favorevole riscontro porgiamo Distinti saluti.

Galliera Veneta, li 07/02/2011

Giovanni Poletto  
Sabrina Lazzaretti



1



2



3



4

PIANO DEGLI INTERVENTI – L.R. 11/2004 – ART. 6

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

Tra la Ditta Bonaldo Giovanni e Lazzaretti Sabrina;

E il Comune di Galliera Veneta, in questo atto rappresentato da .....

**Premesso**

Che il Comune di Galliera Veneta è dotato del P.A.T.I., approvato nella Conferenza di Servizi del 27 maggio 2009;

- *che il P.A.T.I. (art. 66 delle N.T.) mediante linee preferenziali di sviluppo insediativo individua ambiti all'interno dei quali il Piano degli Interventi (P.I.) può riconoscere nuove espansioni insediative fissando gli strumenti necessari e le modalità di attuazione.*

Che l'art. 5 delle N.T. del P.A.T.I. individua tra gli strumenti attuativi dello stesso P.A.T.I. gli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

*Il ricorso a tale strumento in sede di P.I. è subordinato all'attuazione di opportune forme di pubblicità al fine di poter assumere e valutare più proposte in relazione alle possibili scelte – necessariamente condivise – di **rilevante interesse pubblico**.*

Che la Ditta Bonaldo Giovanni e Lazzaretti Sabrina sono proprietari degli immobili ricompresi nell'area trasformabile del P.A.T.I., di urbanizzazione consolidata e così costituita :

- fg. 6 mappali 1066-1065-139 di mq. 2080 catastali,

per una superficie complessiva effettiva di mq. 2080 interessata dal piano urbanistico.

Ritenuto che l'imprenditore privato possa esporre direttamente alla Pubblica Amministrazione le proprie proposte operative relativamente alle aree in proprietà.

Che in data 21.06.2010 la ditta Bonaldo-Lazzaretti ha presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree di proprietà facenti parte dell'ambito sopracitato e così individuate :

- fg. 6 mappali 1066-1065-139 di mq. 2080

Che Ditta propone operativamente interventi edificatori secondo le seguenti carature plani volumetriche:

Area in proprietà mq. 2080

Area edificabile a disposizione della ditta Bonaldo-Lazzaretti mq. 1703

Area a standard (park e marciapiede) da realizzare e cedere all'Amministrazione mq. 377

Opere di urbanizzazione consistenti nel installare tre punti luce lungo via Rosmini, da cedere a titolo di perequazione all'Amministrazione.

La destinazione delle unità sarà *residenziale, con tipologia unifamiliare o bifamiliare, con le volumetrie indicate* come nella proposta plani volumetrica allegata;

L'interesse pubblico consistente :

- nella realizzazione e cessione di aree ed opere di urbanizzazione primaria a servizio di un'area carente soprattutto di parcheggi, nelle quantità indicate nell'elaborato grafico TAV.1.

### CONSIDERATO

Che il **Consiglio Comunale** con delibera n° ..... del ..... si è espresso favorevolmente in ordine alla proposta dell'intervento urbanistico-edilizio allegato al presente atto;

e che quindi, in considerazione di questi particolari aspetti, il presente accordo, acquisisce sicuramente i contenuti di "rilevante interesse pubblico", di cui all'art. 6 della citata L.R. 11/2004.

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti si conviene quanto segue:

#### **Art. 1 – Rapporti con il P.I.**

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 .

Il presente accordo e la proposta di progetto urbanistico/edilizio ivi contenuta sono impegnativi per la ditta proprietaria dalla data della sua sottoscrizione.

#### **Art. 2 – Impegni reciproci**

La ditta proprietaria si impegna a realizzare la proposta progettuale allegata al presente atto, così come sarà accettata in sede di approvazione dello strumento di pianificazione a cui accede, da parte del Consiglio Comunale.

Si impegna altresì :

- a portare a conoscenza esplicitamente i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo;
- a prevedere negli atti di trasferimento, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi di cui al presente accordo.

Il Comune di Galliera Veneta si impegna:

- a trasferire integralmente i contenuti del presente accordo nel P.I.
- a sottoporre il presente accordo al vaglio del Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, conformemente alla procedura prevista dall'art. 18 della L.R. n° 11/2004
- ad avvenuta efficacia del P.I., ad adottare il relativo P.U.A., ovvero a rilasciare il Permesso di Costruire sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.

#### **Art. 3 – Perequazione**

Ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del P.A.T.I. l'intervento è soggetto a perequazione urbanistica con le modalità e gli scopi indicate nello stesso articolo che fornisce le direttive per la formazione del P.I.

L'importo del plus-valore conseguente alla trasformazione urbanistica è determinato analiticamente nell'allegato documento "Tabella A - Determinazione plus-valore" e sarà corrisposto nelle forme che l'Amministrazione Comunale riterrà di indicare.

TABELLA A

		€/m <sup>2</sup> (m <sup>3</sup> )	€	€
1	Valore iniziale degli immobili	25,00		
2	Costi per la trasformazione urbanistica:	-		
	2.a - costi per demolizioni / sistemazione area	-		
	2.b - costi di costruzione (OO.UU primaria)	30,00		
	2.c - spese tecniche	5,00		
	2.d - oneri di urbanizzazione (tabellari) (OO.UU secondaria)	9,00		
	2.e - oneri finanziari	2,00		
3	Valore finale di mercato del bene trasformato	125,00		
4	Plus-valore: 3 - (1+2)			54,00
5	Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50%)	50 %		27,00

L'importo di plus-valore da corrispondere al comune risulta pari a € 27,00/mq, con un importo complessivo di € 56.160,00, da corrispondere al comune.

A compenso della quota perequativa la ditta si impegna alla realizzazione e cessione al Comune delle aree a servizi di mq 377, nonché a realizzare la linea di illuminazione pubblica, secondo le disposizioni dell'Amministrazione per un tratto di via Rosmini di circa ml 100, anche in considerazione che il lotto viene richiesto per esigenze proprie in analogia con i lotti inedificati già previsti dal P.R.G. vigente.

#### Art. 4 - Inadempienze

Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa della Parte Privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte Privata inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

La mancata cessione delle aree sopraindicate nei termini previsti del presente accordo comporterà automaticamente il decadimento dello stesso.

#### Art. 5 - Garanzie

Per il rispetto degli adempimenti di cui al precedente art. 4) la Ditta proprietaria presta a favore del Comune di Galliera Veneta una fideiussione della società ..... dell'importo uguale al 100% del valore della perequazione come risultante dalla documentazione presentata, pari ad € ..... (euro .....).

La fideiussione viene espressamente prestata con rinuncia della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. e pertanto il fideiussore sarà obbligato al versamento degli importi entro 15 giorni su semplice richiesta del Comune, senza che possa opporre alcuna eccezione di riserva.

Il garante rimane comunque vincolato nei confronti del Comune Garantito, fino alla restituzione dell'originale della polizza o di lettera di svincolo sottoscritta dal Responsabile del procedimento.

## **Art. 6 – Adempimenti fiscali**

Si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

## **Art. 7 - Richiami normativi**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della LR n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

## **Art. 8 – Recesso**

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla Parte Privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge n. 241/1990 come modificata dalla legge n. 15/2005.

## **Art. 9 – Risoluzione di eventuali controversie**

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della legge n. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

La presente scrittura consta di facciate n.4

La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto :

Per il Comune di Galliera Veneta

Per la Parte privata

la Ditta

*Giovanni Bardi*

Allegati:

*Salma Jussari*

*Proposta parte privata contenente:*

- *Relazione*
- *Planimetrie catastali, estratto cartografico e normativo del P.A.T.I. (ovvero C.D.U.), stato di fatto, documentazione fotografica*
- *Planivolumetrico dell'intervento*
- *Accordo Pubblico Privato*
- *Fideiussione art. 5*
- *Calcolo Perequazione "Tabella A – Determinazione plus-valore"(allegata)*

## TABELLA A

Tale plus-valore è definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata con l'ausilio della sottostante tabella "A", nella quale saranno considerati:

- a) il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (cfr. tabella punto 1);
- b) gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione (cfr. tabella punto 2) (OO.UU primaria);
- c) il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica (cfr. tabella punto 3).

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

- d) la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore (cfr. tabella punto 4);
- e) la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

TABELLA A

		€/m <sup>2</sup> (m <sup>3</sup> )	€	€
1	Valore iniziale degli immobili	25		
2	Costi per la trasformazione urbanistica:			
	2.a - costi per demolizioni / sistemazione area	-		
	2.b - costi di costruzione (OO.UU primaria)	30,00		
	2.c - spese tecniche	5,00		
	2.d - oneri di urbanizzazione (tabellari) (OO.UU secondaria)	9,00		
	2.e - oneri finanziari	2,00		
3	Valore finale di mercato del bene trasformato	125		65,50
4	Plus-valore: 3 - (1+2)	65,50		27,00
5	Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4)	50 %		

Ai fini di un corretto ed uniforme utilizzo dei parametri della tabella, si dovrà tenere conto di quanto segue.

Il valore iniziale degli immobili (1) è quello intrinseco, caratterizzato dalla impossibilità di una loro trasformazione urbanistica (immobili privi di capacità edificatoria).

Per la determinazione di detto valore si dovrà tener conto di diversi fattori quali,

- la localizzazione territoriale,
- la vicinanza al centro abitato,
- la dotazione e la vicinanza dei servizi,
- l'esistenza delle infrastrutture viarie e la loro fruibilità,
- le caratteristiche stesse degli immobili,
- eventuali vincoli, ecc.

Valore iniziale degli immobili:

Interventi relativi ad opere incongrue, opere di riqualificazione e trasformazione.

Nel caso di interventi relativi ad aree già compromesse da edificazioni incongrue nelle quali vengano proposti interventi di riqualificazione e/o trasformazione, il valore iniziale degli immobili interessati dovrà essere valutato sulla base dei seguenti parametri:

- valore agricolo dell'area (v. precedente paragrafo),
- valore degli interventi edificatori (purché urbanisticamente legittimi),
- tale valore dovrà essere riferito allo stato di consistenza e di degrado degli immobili stessi,

I costi di costruzione (2.b) riguardano l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria: essi comprendono anche gli oneri per la sicurezza.

Essi saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune.

Le spese tecniche (2.c) sono le spese relative alla redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, attinenti agli interventi di trasformazione, nonché quelle relative alla direzione lavori e al collaudo e frazionamenti.

Gli oneri finanziari (2.e): Il costo del denaro per il periodo di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, calcolato conformemente ai tempi previsti in convenzione.

Il valore finale di mercato del bene trasformato (3) sarà determinato attraverso una indagine sui valori di mercato, che dovrà tenere conto delle eventuali differenziazioni riscontrabili nel territorio comunale relativamente ai prezzi di commercializzazione delle aree edificabili e dell'edilizia di nuova edificazione o derivanti da interventi di recupero. Sulla determinazione di tale valore incideranno anche valutazioni quali la posizione (centrale o marginale), la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze, la qualità ambientale e del paesaggio, ecc.

La quota del plus-valore da corrispondere al Comune (5) non potrà essere inferiore al 50% del plus-valore stesso, come determinato nella tabella "A". Le modalità per la sua corresponsione, in ogni caso concordate con il Comune, potranno avvenire mediante il trasferimento:

- di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, anche già attrezzate;
- di volumetrie edificabili (uso residenziale) (E.R.P.);